

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或其任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Future Bright Holdings Limited 佳景集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：703)

### 有關訂立租賃協議之 須予披露交易

董事會宣佈，於二零二二年二月十六日，本公司全資附屬公司美盈(作為租客)與業主訂立租賃協議，據此，美盈獲授權將該物業用於營運一間家常粵菜餐廳，自二零二二年三月一日起為期6年，首三個年度月租為170,000港元，隨後三個年度月租為190,000港元。

根據香港財務報告準則第16號，本公司需將該物業之使用權確認為一項資產收購，而由於有關租賃協議項下應付租金之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，其須遵守通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會宣佈，於二零二二年二月十六日，本公司全資附屬公司美盈(作為租客)與業主訂立租賃協議，有關詳情載列如下。

\* 僅供識別

## 租賃協議

訂約方：	(1) Max Peace Assets Management Limited (作為業主)； 及 (2) 本公司全資澳門附屬公司美盈(作為租客)。
物業：	澳門林茂海邊大馬路407號海擎天地下E座
期限：	自二零二二年三月一日起為期6年
建築面積：	約197平方米
租金：	租客須在首三個年度向業主支付每月170,000港元之租金，隨後三個年度之租金為每月190,000港元，於各曆月之第一日支付
免租期：	自二零二二年三月一日至二零二二年五月三十一日為期三個月
按金：	租客須向業主存放340,000港元之抵押按金，於二零二五年三月一日或之前增加至380,000港元

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司需按下文所述將該物業之使用權確認為一項資產收購：

	金額 千港元
租賃協議	10,337

以上金額參考租賃付款總額(包括印花稅及估計復原費用)之現值並按貼現率5.89%計算。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團自二零一七年起於澳門氹仔花城之住宅區營運一間適合澳門當地居民之家常粵菜餐廳「百福小廚」。鑒於此菜式之需求及熱門度，本集團計劃於海擎天(位於澳門半島筷子基住宅區擁有約1,344個住戶之大型住宅發展項目)開設「百福小廚」第二間分店。周邊亦有7個其他住宅發展項目，有約7,800個住戶，總人口約30,000人。考慮到該地區人口密度及該物業之位置，董事會認為訂立租賃協議將為本集團帶來穩定之營業額。

租賃協議項下之租賃條款乃由訂約方參考鄰近地區類似物業現行市場租金經公平磋商後釐定。董事認為，租賃協議項下擬進行之交易是於本集團日常及一般業務過程中進行，租賃協議之條款按正常商業條款且經訂約方公平磋商訂立，而租賃協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 有關本公司、租客及業主之資料

### 本公司及租客之資料

本公司主要從事食品銷售及餐飲、食品手信以及物業投資之業務。美盈為於澳門註冊成立之有限公司及本公司全資擁有之附屬公司。美盈主要從事餐廳及美食廣場櫃位之營運。

### 業主之資料

業主為根據英屬處女群島法例註冊成立之公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主主要從事投資控股業務，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司需將該物業之使用權確認為一項資產收購，而由於有關租賃協議項下應付租金之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，其須遵守通知及公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「美盈」或「租客」	指	美盈餐飲有限公司，於澳門註冊成立之公司，為本公司全資擁有之附屬公司(作為租賃協議項下之租客)
「本公司」	指	佳景集團有限公司(股份編號：703)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「業主」	指	Max Peace Assets Management Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，由一名獨立第三方個人最終擁有(作為租賃協議項下之業主)
「租賃協議」	指	租客與業主就該物業所訂立日期為二零二二年二月十六日之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「該物業」	指	澳門林茂海邊大馬路407號海擎天地下E座

「股東」 指 本公司已發行股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
佳景集團有限公司  
董事總經理  
陳澤武

香港，二零二二年二月十六日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)董事總經理陳澤武先生；(ii)主席陳思杰先生；(iii)執行董事梁衍茵女士；及(iv)獨立非執行董事張漢傑先生、余錦遠先生及陳百祥先生。